Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

Nr 3. Kraków 1 marca 1924 r. Rok III.

GŁOS MIAST

Cena egzemplarza 0.15 zł. franka.

Organ nieruchomości miejskiej.
Wychodzi 1-go i 15-go każdego miesiąca.
Konto czekowe P. K. O. Nr 151.222.

Prenumerata kwartalna 0·85 zł. franka.

Adres Redakcji i Administracji: ulica Florjańska L. 6, II. p.

Rękopisów nie zwraca się. Sekretarz redakcji przyjmuje od 4—5 po południu.

Ceny ogłoszeń: Wiersz milimetrowy jednoszpaltowy 0·10 zł fr. — Nadesłane 0·25 zł. fr. — Wiersz poszukiwania mieszkań 0·50 zł. fr.

Właściciele realności, abonujcie i popierajcie swój organ „GŁOS MIAST"!

Ustawa o ochronie lokatorów przyjęta w Sejmie!

(Najważniejsze postanowienia nowej ustawy. — Jakie lokale są wyjęte z pod ustawy. — Umowy dobrowolne. — Stawki czynszow. — Podnajem. — Przyczyny wypowiedzenia. — Podatek czynszowy).

(M. K.). Nowa ustawa o ochronie lokatorów w brzmieniu, ustalonem przez sejm, a wymagająca jeszcze zatwierdzenia senatu, zawiera następujące najważniejsze postanowienia:

Wyjęte z pod ustawy

budynki kolejowe i wojskowe, które w dniu 1 kwietnia b. r. będą własnością państwa, względnie Związku samorządowego, a nadto nowe budowle, o ile będą wystawione po wejściu w życie ustawy, natomiast nowe budowle, zamieszkałe już przez lokatorów zostały podciągnięte pod ustawę. Nie korzystają dalej z przywilejów ustawy dziennie wynajmowane pomieszczenia w hotelach, pensjonatach i t. p., a w letniskach i uzdrowiskach, wynajmowane przez gości najdłużej na pół roku. — Nie podpadają pod ustawę następnie przedsiębiorstwa rozrywkowe, kina, kabarety, sale tańców i t. p., nadto banki i kantory, zaś od 1 stycznia 1926 r. fabryki, wynajęte z urządzeniem, co nie dotyczy jednak pracowni rzemieślniczych, a wkońcu nie korzystają z ochrony ogrody, chociażby wynajęte razem z mieszkaniami.

Dobrowolne umowy

co do wysokości czynszu dopuszczalne są dopiero od 4-pokoi włącznie, w braku takiejże umowy obowiązują stawki ustawowe. — Podobnie jak dotąd podstawą do obliczenia czynszu jest komorne, płacone w czerwcu 1914 r.

Stawki czynszowe wynoszą od 5 do 50% komornego przedwojennego, zależnie od ilości pomieszczeń, rodzaju ich (handle, przemysły i mieszkania), oraz zależnie od opłacanego przez lokatora patentu przemysłowego. — Lokale, zajmowane przez wolne zawody uważane są za mieszkania. — Powyższe stawki procentowe wzrastają od 1 lipca b. r. kwartalnie o 4%, zaś od dnia 1 stycznia 1925 r. o 6% podstawowego komornego. Suma komornego, obliczona w powyższy sposób, będzie przeliczana na złote, równe złotemu frankowi, według następującego kursu: 100 rubli równe 266 złotym, 100 marek niem. 123 złotym, 100 koron austrjackich 105 złotym, a płacone będzie w markach polskich według kursu franka złotego, przyczem na żądanie najemcy komorne za mieszkania może być płatne w ratach miesięcznych bez względu na inną umowę. — Pozostają w mocy postanowienia, że lokator prócz powyższego czynszu obowiązany jest płacić

opłaty dodatkowe

za wodę, wywóz nieczystości, śmieci, czyszczenie kominów i za światło, a nadto za całe wynagrodzenie stróża (w dotychczasowej ustawie lokatorów obciążała tylko połowa wynagrodzenia stróża). Zamiast szczegółowych rozliczeń mogą się strony umówić o ryczałtowe świadczenia dodatkowe. Wkońcu ma właściciel prawo przerzucić na lokatora koszta ubezpieczenia od ognia.

Od podnajemcy może lokator pobrać czynsz najwyżej o 30% wyższy, od czynszu płaconego właścicielowi, a to w stosunku do podnajmowanej części lokalu, zaś za dostarczenie urządzenia godziwe wynagrodzenie, które nie może przekroczyć 75% komornego głównego; prócz tego odpowiednią część opłat dodatkowych.

Nowa ustawa zgodnie, z zasadą dobrowolnej umowy, opuszcza postanowienie, że umowy, przekraczające stawki, są nieważne.

Przyczyny wypowiedzenia

nowej ustawy zawierają w stosunku do dawnej następujące zmiany:

a) dopiero zaleganie z 2-ratami stanowi przyczynę, chyba, że zaleganie powstało wskutek braku pracy, lub wyjątkowej nędzy;

b) jeżeli rządca domu sam wymówił posadę, lub z własnej winy ją opuścił, chyba, że przedtem jeszcze zajmował mieszkanie, jako lokator;

c) odnośnie do przyczyny wypowiedzenia, polegającej na odpowiedniem zachowaniu się, zastąpiono słowo „uporczywie" słowem „poważnie", z czego wynika, że nawet jednorazowe, ale poważne naruszenie porządku, względnie zachowania się może stanowić przyczynę wypowiedzenia. Jako ważną przyczynę wypowiedzenia zachowano w dalszym ciągu zyskowne podnajmy i odstępowania praw najmu, przyczem jednak urząd rozjemczy lub sąd może zezwolić najemcy na odstąpienie praw najmu w całości lub w części, ale tylko pod tytułem bezpłatnym. Można następnie domagać się rozwiązania umowy, jeżeli koniecznem jest zniesienie lub przerobienie budowli. Jeśli budynek przed wejściem w życie tej ustawy stał się własnością państwa lub gminy, umowa najmu może być rozwiązana za 3-miesięcznem wypowiedzeniem, przyczem rugowani mieszkańcy mają otrzymać zwrot kosztów ulepszeń i zwrot kosztów przesiedlenia, a nadto musi im być dostarczone odpowiednie pomieszczenie. Podnajemca musi opuścić mieszkanie jeśli mu dostarczono innego odpowiedniego. Jeśli żądano rozwiązania z powodu zalegania z czynszem, sąd lub urząd rozjemczy uzna kwotę wyższą za uzasadnioną, a lokator bezzwłocznie oświadczy, iż na podwyższenie się godzi, należy rozwiązanie uchylić; ma to jednak miejsce tylko, gdy czynsz był sporny między stronami, jeśli zaś zalegano z czynszem niespornym, wypowiedzenie ma być utrzymane w mocy.

W razie zgaśnięcia praw lokatora

sąd może orzec, że podnajemca pozostaje nadal w używanej przez niego części lokalu. Dotyczy to jednak tylko tych podnajemców, którzy mieszkali w spornem mieszkaniu przynajmniej od trzech miesięcy od zgaśnięcia najmu, lub od dnia wszczęcia sprawy o rozwiązanie. Z tego powodu podnajemca musi być do sporu przypozwany. Podnajemca powinien jednak ustąpić, skoro wynajmujący dostarczy mu innego pomieszczenia. — W piśmiennych umowach podnajmu można zastrzec, że pewne doniosłe zdarzenia dla najemcy mogą stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia. W razie śmierci najemcy członkowie rodziny, którzy do chwili jego śmierci stale z nim mieszkali, wstępują w umowę, nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy posiadają inne mieszkanie. Prawa najmu pomieszczeń handlowych i t. p. przechodzą na spadkobierców najemcy.

Przepisy co do

postępowania przed urzędem rozjemczym

pozostały niezmienione, a tylko jeżeli sprawa nie była poddana orzecznictwu urzędu rozjemczego za wzajemną zgodą stron, mogą one w przeciągu 14 dni od ogłoszenia orzeczenia odwołać się do sądu okręgowego, którego wyrok jest ostateczny. Ważnem jest nowe postanowienie, że sąd celem ustalenia komornego i t. p. nie ma zwracać się do urzędu rozjemczego, lecz sam przeprowadzić odnośne ustalenia. Żądanie i pobieranie komornego i t. p., tylko o c z y w i ś c i e nadmiernego, podlega ukaraniu jako lichwa (w dotychczasowej ustawie za lichwę poczytywane było samo przekroczenie stawek ustawowych). Od dnia ogłoszenia ustawy żadne mieszkanie nie może być przerabiane na biura, handle i t. p., chyba, że właściciel dostarczył lokatorowi odpowiedniego mieszkania w nadbudowanej części domu.

Ustawa wprowadza

podatek czynszowy w wysokości 20%

od czynszów, bliższe zasady jego określone zostaną rozporządzaniem prezydenta Rzeczypospolitej. Skarbowi państwa przyznano prawo rozporządzenia pomieszczeniami, zajętemi tytułem umowy, bądź tytułem rekwizycji (nowa rekwizycja jest niedopu-

szczalną!) na rzecz najemców, usuwanych z budynków państwowych, a to bez zgody właściciela, przez co jednak komorne nie doznaje uszczuplenia. Ustawa nie obowiązuje w województwie śląskiem. Od 1-go kwietnia b. r. będzie dopuszczalne zastosowanie nowych norm czynszowych do wszelkich nawet hipotecznie zabezpieczonych umów, o ile strony innej umowy nie zawrą.

Powyższa ustawa musi jeszcze przejść przez senat i ogłoszoną być w „Dzienniku Ustaw", a moc jej obowiązywania rozpocznie się dnia 1 kwietnia 1924 r.

Podatek majątkowy.

Jak potrącać długi przedwojenne?

Przy szacowaniu długów, obciążających nieruchomość miejską, mają właściciele prawo, przewalutowania długów przedwojennych na zasadzie kursów z dnia 1 lipca 1923 r. a to: za markę niemiecką 17.964, koronę austrjacką 15.277, rubla rosyjskiego 38.795 mkp.

Z sumy oszacowania należy więc potrącić długi hipoteczne wedle powyższych kursów, a do złożonych już zeznań składać dodatkowe uzupełnienia.

Ulgi i odroczenia podatku majątkowego dla właścicieli realności.

Z Towarzystwa właścicieli realności Wielkiego Krakowa otrzymujemy następujący komunikat:

Właściciele domów, obciążonych ustawą o ochronie lokatorów, mogą wnosić podania do dyrektorów Izb skarbowzch o ulgi i odroczenia zapłaty podatku majątkowego, a to bez doliczenia kar za zwłokę, o ile ich jedynem źródłem dochodu są te nieruchomości, względnie także uposażenie służbowe, praca najemna lub emerytura. W innych, na wyjątkowe uwzględnienie zasługujących wypadkach, może udzielić odroczenia minister skarbu.

Bliższych wyjaśnień oraz pomocy prawnej w powyższym kierunku udziela kancelarja Towarzystwa właścicieli realności Wielkiego Krakowa, ul. Florjańska L. 6.

Z literatury mieszkaniowej.

„Zniesienie ochrony lokatorów, praktyczne rozwiązanie kwestji mieszkaniowej" (Władysław Konstanty Karolewski, Bydgoszcz, Drukarnia Narodowa).

Przyklasnąć należy myśli autora, że „pierwszym warunkiem doprowadzenia do skutku reform jest zmiana dotychczasowej polityki mieszkaniowej Sejmu i przeniesienie kwestji mieszkaniowej z rąk ludzi politycznych w ręce bardziej kompetentne i odpowiedzialne. Ludzie bowiem, którym dotąd była ona powierzoną, złożyli świadectwo zupełnej swojej nieumiejętności i bezsilności i doprowadzili do skraju przepaści".

Oto garść dalszych ciekawych uwag:

„Ochrona lokatorów, z której korzystają całe roje paskarzy i klasa ludzi uprzywilejowanych majątkowo", — a dla prawdziwie biednych i potrzebujących niema dachu nad głową!

„Zaiste w dziwny sposób pojmują prawodawcy polscy obronę praw biedniejszej ludności" — powiada autor. — „Dziwaczne, niezrozumiałe prawa krępują właściciela i duszą jak zmora na każdym kroku! I to się nazywa poszanowaniem własności w Polsce, w kraju konstytucyjnym!"

Jakże przemawia nam do duszy ustęp: „Potworzyły się syndykaty i stowarzyszenia dla obrony interesów „świętych" praw lokatorów. Co za ironja, czy też potworne żarty! Łączą się zazwyczaj uciśnieni do wspólnej walki z ciemięzcą, a tu już chyba niema z kim walczyć, bo właściwym uciemiężonym jest sam właściciel, żywcem niemal obdzierany ze skóry".

„Już i prasa zagraniczna, poinformowana o tych stosunkach, zaczyna coraz więcej sarkać na nie, uważając je za początek bolszewizmu".

Autor woła wielkim głosem pod adresem sejmu do opamiętania, „jeżeli nie chce narazić się na to, aby nadużycia powyższe zostały wniesione na porządek dzienny obrad Ligi Narodów, coby mogło jeszcze więcej osłabić kredyt Polski zagranicą".

Bo, niestety, to, co się dziś dzieje w stosunkach mieszkaniowych, przywodzi na pamięć wspomnienia dawnej przedrozbiorowej Polski; i dziś „Polska nierządem stoi"!

Autor porusza też sprawę podatku majątkowego, który — jego zdaniem — jakby na pośmiewisko, na okradanych od kilku lat właścicieli się nakłada, nawet nie troszcząc się o to, z czego ten właściciel zapłaci!

I w istocie — już, skoro właściciel od lat płaci tak ogromny podatek na rzecz społeczeństwa — odrobina poczucia słuszności nakazałaby go zwolnić od podatku majątkowego: zabrawszy mu prawa, należało przynajmniej nie nakładać obowiązków. Tu jednak przypomniano sobie konstytucyjną równość wobec prawa!

Autor chce państwo polskie widzieć pociągnięte do odszkodowania za zrządzone właścicielom dotąd krzywdy i straty.

Gdy w Polsce rzeczywiście zapanuje praworządność, pociągnięcie państwa do odpowiedzialności cywilnej za szkody złamaniem konstytucji zrządzone, nie będzie wykluczonem!

Książeczkę zalecamy każdemu do przeczytania.

Przeciw waloryzacji długów hipotecznych.

Jest projekt, aby w chwili wprowadzenia nowej jednostki monetarnej, zastosować do długów hipotecznych miejskiej własności nieruchomej, relację odmienną od tej, jaka będzie zastosowaną do marki polskiej.

1) Obecnie obowiązujące ustawy.

Spłata tych zobowiązań została uregulowaną następującemi ustawami nieodwołanemi i posiadającemi moc obowiązującą:

1) dla zaboru pruskiego ustawą z dnia 20 listopada 1919 r.;

2) dla zaboru austrjackiego ustawą z dnia 15 stycznia 1920 r.;

3) dla zaboru rosyjskiego ustawą z dnia 29 kwietnia 1920 r.

We wszystkich tych trzech ustawach jest ustanowiony kurs wymienny dla zobowiązań w markach niemieckich, koronach austrjackich i rublach rosyjskich na marki polskie.

Według artykułu 1-go ustawy z dnia 29 kwietnia 1920 r., z dniem ogłoszenia tej ustawy tracą moc obowiązującą przepisy, sprzeczne z postanowieniem tej ustawy, a więc i przepisy, zawarte w ustawie z dnia 2 maja 1919 r., w przedmiocie wymiany znaków obiegowych, znajdujących się na ziemiach polskich.

2) Rzekome „wzbogacenie się właścicieli domów".

Zwolennicy ponownego przerachowania przedwojennych zobowiązań posiłkują się argumentem, że ustawa z dnia 29 kwietnia 1920 r. niesłusznie „wzbogaciła" dłużników. Tymczasem część właścicieli zadłużonych domów, to ludzie niemajętni, starsi, wdowy lub niezdolni do pracy, którzy posiadają wprawdzie kamienice, jednak od 10 lat przymierają poprostu z głodu.

Rekwizycja przez okupanta, straty w dochodach z powodu ustawy o ochronie lokatorów doprowadziły właścicieli do zatrważającego zubożenia.

3) Zniszczenie domów

jest przecież notorycznie znane. Zapobieganiem zniszczeniu miast polskich nie zajmuje się ani sejm, ani rząd — przeciwnie opracowuje projekty praw, pogłębiających ten anormalny stan nieruchomości miejskiej.

4) Kto jest właścicielem sum hipotecznych i listów zastawnych.

Wiele się mówi i pisze o wdowach i sierotach, jako właścicielach wierzytelności hipotecznych i listów zastawnych, chociaż w rzeczywistości te walory dawno już przeszły w ręce spekulantów. Ci sami spekulanci wyzyskiwali przed wojną właścicieli domów, śrubując stopy procentowe i żądając spłat w najcięższych chwilach dla dłużnika. Wiadomą jest rzeczą, że za te długi wiele domów przed wojną zostało zlicytowanych, a egzystencje zrujnowane. Dla tych samych celów skupują obecnie spekulanci długi hipoteczne i listy zastawne, napastując równocześnie rząd i sejm o jaknajprędsze zrealizowanie ich zysków.

5) Bogaci długów nie mają,

gdyż już dawno swe długi spłacili, a obecnie zaciągają nowe dla przeprowadzenia remontu domów. Waloryzacja długów miałaby więc skutek katastrofalny, albowiem właściciele przestaliby swe domy remontować.

6) Kto jest winien stratom wierzycieli.

Nie sama ustawa o relacji, winna temu przedewszystkiem wojna i jej skutki. W każdym razie wierzyciele hipoteczni nie mogą być i nie powinni być jedynie uprzywilejowani. Coby się stało z tymi, którzy za zgodą wierzycieli dawno swe długi spłacili. Wstecz ustawa działać nie może, a jednak rozmaite traktowanie spraw załatwionych i niezałatwionych nie byłoby słuszne. Z jednem należy się liczyć, że kto nabył ziemię, złoto lub brylanty, zrobił dobry interes, a kto składał marki, zły. To też nikomu na myśl nie przyjdzie ratować tych ostatnich, chociaż wszyscy nad jego losem szczerze ubolewają (prof. E. Till, „Przegląd prawa i administracji").

7) Obecna sytuacja wierzycieli.

Obecna sytuacja wierzycieli hipotecznych i posiadaczy listów zastawnych jest niewątpliwie znacznie lepszą od właścicieli nieruchomości miejskiej, bo wiadomą jest rzeczą, że walory hipoteczne są obecnie nader przez paskarzy i spekulantów poszukiwane i codziennie droższe. Spekulanci liczą się z tem, że potrzeba zaciągnięcia nowych zobowiązań, czy też sprzedaż domów wymaga oczyszczenia hipoteki, a wówczas spekulant podyktuje warunki. Nawet znane orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1922 r. o niemożliwości spłacenia długów złotem, gdyż to zrujnowałoby dłużnika, nie podziałało na nabywców i posiadaczy długów hipotecznych i listów zastawnych.

Zauważyć należy, że właściciel realności, biorąc pożyczkę hipoteczną, nie myślał nigdy ubezpieczyć wierzyciela od spadku wartości pieniądza, nie obiecywał mu prócz oprocentowania kapitału żadnych specjalnych zysków, pożyczający był tylko przedsiębiorcą, udzielającym pożyczkę i był, jak każdy kupiec narażony na zysk lub stratę. Totеż jest zupełnie bezpodstawnem żądanie wierzycieli hipotecznych, ażeby ich transakcje były specjalnie uprzywilejowane. Kredyt hipoteczny jest taki dobry, jak każdy inny. Bank udzielający kredytu na akcje, nie może rościć pretensji do zysków z akcyj, a taksamo wierzyciel hipoteczny nie nabył praw spólnika do majątku, który służył tylko, jako zabezpieczenie dla udzielonej pożyczki. Tego rodzaju poglądy niemoralne i z konstytucją niezgodne doprowadziłyby do zupełnego chaosu. Dziś dotyczy to nieruchomości miejskiej, jutro ta-

kiesame pretensje powstaną do kupca, przemysłowca lub przedsiębiorcy, a wkońcu do państwa.

8. Żądania właścicieli domów.

Niezgodne z prawdą są twierdzenia naszych przeciwników, jakobyśmy chcieli obecnie pobierać komorne w wysokości przedwojennej wartości złota. Jednak słusznem jest, ażeby dochód z domu pokrywał wydatki na należyte utrzymanie w domu porządku, remont, administrację, podatki i zapewnił umiarkowane oprocentowanie obecnej wartości domu, a więc znacznie niższej wartości, jak przedwojennej. Kto więc sam stracił znaczną część swego majątku, nie może być powołanym do wynagrodzenia szkód trzecim osobom, zwłaszcza nie przez niego spowodowanych.

Przed dyskusją o przerachowaniu długów hipotecznych należy przedewszystkiem przywrócić przedwojenny, prawny stan nieruchomości miejskiej, aby właściciel domu był w tej samej sytuacji prawnej i materjalnej, w jakiej się znajdował przy zaciąganiu pożyczki. Żądanie to jest tem słuszniejsze, ileże wierzyciel hipoteczny również domaga się przywrócenia go do jego przedwojennych praw.

9. Właściciele domów nie mają obowiązku pokrycia s rat wierzycieli.

Gdyby właściciele domów wystąpili zgodnie z art. 99 konstytucji o wypłatę odszkodowania za straty, spowodowane relacją, ustawą o ochronie lokatorów, za straty, spowodowane niemożnością remontowania domów, to niewątpliwie wyniosłoby to bardzo poważne sumy, przekraczające znacznie wszystkie wierzytelności hipoteczne.

Gdyby właściciele domów otrzymali we właściwym czasie należne im komorne i to w miarę dewaluacji marki polskiej, tak, jak się płaciło wszystkie inne artykuły codziennej potrzeby, to natenczas słusznem byłoby też żądanie wierzycieli hipotecznych, ażeby i oni z powodu dewaluacji pieniądza nie ponieśli straty. Kredyt hipoteczny polega na amortyzacji długów, płynący z dochodów domu. Pozbawienie właściciela domu przez szereg lat dochodu z domu jest równoznacznem z pozbawieniem go możności amortyzacji zaciągniętej pożyczki, a temsamem wywiązania się z obowiązań. Obecny stan finansowy właścicieli domów uczynił ich nieodpowiedzialnymi za długi, zaciągnięte w innych warunkach, a za skutki mogą być tylko ci do odpowiedzialności pociągnięci, którzy ten stan wywołali i nadal go w mocy utrzymują.

Rezultatem narad w sprawie przewalutowania długów hipotecznych, odbytych bez udziału naszych delegatów, na zasadzie jednostronnie przedstawionych roszczeń, był opracowanym przez prof. Zolla projekt ustawy, wedle którego tylko właściciele sum hipotecznych i listów zastawnych mieli być tak dalece uprzywilejowani, że ich pretensje mają być zwaloryzowane, a wykluczone prywatne zobowiązania wekslowe i czekowe, oraz rachunki bieżące, a nawet nie mają ulec waloryzacji długi państwa.

Autor tego, prof. Zoll, przewiduje wskutek wydania tego rodzaju ustawy niezliczoną ilość procesów, dochodzeń śledczych, wznawiania spraw już załatwionych i t. p. Prof. Zoll burzy uświęconą wiekami we wszystkich kulturalnych państwach zasadę prawa własności, natomiast chce wprowadzić do polskiego prawodawstwa kazuistyczną zasadę o wspólności mienia, jaka zachodzi pomiędzy właścicielem domu lub ziemi, a wierzycielem. Projekt prof. Zolla o waloryzacji długów hipotecznych nie ma nic wspólnego z sanacją skarbu, jest szkodliwym dla państwa, bo urzeczywistnienie tego projektu zrujnuje właścicieli domów, którzy powinni wydatnie zasilać podatkami skarb państwa, a uczynić tego nie będą w stanie, jeśli ich majątek i dochody stopnieją wskutek waloryzacji długów. Waloryzacja, proponowana przez prof. Zolla, nie ustali też gospodarczych interesów kraju, wprowadzi w zobowiązania pieniężne czynnik niepewności i spory. To nie waloryzacja, ale faworyzacja interesów spekulantów, nabywców sum hipotecznych i listów zastawnych.

10. Zdanie komisyj sejmowych, Rady finansowej, ministrów i posłów.

Ponieważ do Sejmu wpływały co pewien czas „nagłe wnioski“ w sprawie moratorjum i przewalutowania wyłącznie tylko wierzytelności hipotecznych (o długach zaś kupiectwa i przemysłu było zachowane dyskretne milczenie), przeto słusznie w roku 1921 orzekła sejmowa komisja skarbowo-budżetowa, składająca się z wytrawnych ekonomistów i po wyczerpującej rozprawie, że „niepodobieństwem jest wyodrębnić jedną dziedzinę z całokształtu interesów gospodarczych, gdyż wprowadziłoby to do naszego obrotu nowy pierwiastek zamętu, właśnie w chwili, gdy wszystkie zamierzenia prawodawcze powinny zmierzać do ustalenia naszych stosunków gospodarczych“.

Rada finansowa zaś przy ministerstwie skarbu na posiedzeniu w dniu 28 stycznia 1922 r. wypowiedziała się: „przeciw jakiejkolwiek rewizji ustalonych ustawowo relacyj wierzytelności w walutach zaborczych, oraz przeciw przerachowaniu długów, jak i przeciw wprowadzeniu moratorjum, a to ze względu na chaos, któryby powstał w życiu gospodarczem, oraz ze względu na autorytet odpowiednich ustaw i powagę jednostki monetarnej polskiej“.

Podczas obrad nad ustawą o podatku od wzbogacenia się, wiceminister skarbu, p. Markowski, objaśniając znaczenie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1922 r., oświadczył na posiedzeniu pełnego Sejmu, „że gdyby postanowiono, że właściciel, który kupił nieruchomość i do zapłacenia przyjął długi, licząc je wedle relacji markowej, zmuszonym jest płacić te długi nie wedle ustawowej relacji, lecz po wyższym kursie, toby cała pewność hipoteki w niwecz się obróciła, niktby nie mógł pożyczać na hipotekę, boby nie mógł obrachować, ile na niej jest długów, czy liczyć je wedle relacji markowej, czy po jakimś innym kursie i jakim. Wskutek tego nie może być mowy o wydaniu prawa, któreby powiedziało, że ten, co kupił i przyjął długi hipoteczne, ma je zapłacić wierzycielowi po jakimś kursie, o jakim mu się nie śniło, gdy nieruchomość kupował“.

Słusznie powiedział poseł Osiecki na posiedzeniu Sejmu z dnia 25-go lutego 1922 r.:

„Ministrowie skarbu, poczynając od p. Grabskiego, stanowczo występowali przeciw poruszeniu tego tematu, uważając, że może to podważyć całą naszą gospodarkę finansową i uczynić niepewnym wogóle stan należności“. Reformy ekonomiczne nie mogą być uchwalone pod naciskiem *spekulacji lub sentymentów*, tembardziej, że miejska własność nieruchoma jest w przededniu wielkich potrzeb na remont domów i na podatek majątkowy, który ma ocalić budżet państwa i jego egzystencję.

Na zakończenie przytaczamy ostrzegawczy głos prof. uniwersytetu lwowskiego i redaktora miesięcznika „Przegląd prawa i administracji“, p. Ernesta Tilla, w zeszycie 4-tym — 6 z r. z.: „Poszkodowane są dotkliwie, coprawda, bardzo liczne jednostki, ale zawsze tylko jednostki. Czy godzi się dla ratowania tych jednostek narażać całe społeczeństwo na owe wcale obliczyć się nie dające następstwa, na zupełny przewrót naszą pracą i kulturą lat tysięcy urobionych pojęć i przekonań prawnych, jakim grozi takie uregulowanie? Jeśli moc obowiązującą umowy czynimy zależną od zdarzeń przypadkowych, jeśli w ten sposób osłabimy poczucie prawne ludności, jeśli dopuścimy do tego, aby o przyjętych umową zobowiązaniach sędzia orzekał wedle zniżki lub zwyżki dolara albo notowań giełdy zurychskiej, a chociażby wedle zapisków, dokonywanych w ministerstwie skarbu, jeśli wstrząśniemy zasadą, że ustawa działa tylko na przyszłość, a przyjmiemy przeciwną zasadę, że wolno burzyć jej wszystko, co było poprzednio, to bezpieczeństwo prawne i zaufanie do prawa i tegoż mocy obowiązującej, które u nas w Polsce już i tak osłabło, zaginąć musi w zupełności. Można sobie wyobrazić chaos i bezrząd, jakie zapanują, ilość procesów, egzekucyj, spekulacyj i wymuszeń najgorszego gatunku — wcale nie da się przewidzieć“.

Rządy się zmieniają, a często i zapatrywania. Ale skreśliwszy powyższe słowa przestrogi, kończymy: kto się tych konsekwencyj nie obawia, niechaj za nie przyjmie odpowiedzialność!

Senatowi pod rozwagę!

W jakim kierunku konieczną jest reforma ustawodawstwa lokatorskiego.

Ustawa o ochronie lokatorów chroni wszystkich mieszkańców, nie czyniąc żadnych wyjątków co do tych, którzy są w stanie budować, chociażby tylko dla siebie, — i dla tego wolą oni płacić minimalny czynsz, nawet waloryzowany, a kapitałem swoim obracać swobodnie w przemyśle, handlu, lub też na giełdzie. W Czechach wyjęto z pod ochrony lokatorów tych wszystkich, którzy płacą podatki ponad pewną normę i wówczas znaleźli się oni przed problemem, co dla nich korzystniejsze: płacić czynsz, jaki gospodarz zażąda, czy też wybudować sobie dom — efekt tej ustawy był znakomity, gdyż przeważna część tych ludzi wybudowała sobie domy, częściowo i dlatego, że rząd popierał ich działalność i udzielał im znacznych kredytów. U nas wprawdzie wciąż słychać, że ochrona lokatorów ma na celu chronienie ubogich i zubożałych, ale ustawa pod to pojęcie dziwnym jakimś trafem zalicza wszystkich bez wyjątku. Ustawodawstwo dotychczasowe, tak austrjackie, jak i polskie, chcąc jednak zachęcić tych niewielu, którzy mają zamiar budowania, starało się wprowadzać dla nowo wybudowanych domów różnego rodzaju ulgi — najważniejsze z nich, to ulgi podatkowe i zupełne wyjęcie z pod ochrony lokatorów. — Obecnie w sejmie pojawiła się szaleńcza myśl, aby i nowo wybudowane, a już zamieszkałe domy, podciągnąć również pod ustawę o ochronie lokatorów, a tylko przyznać właścicielom wyższe czynsze, aniżeli w domach przedwojennych. Jakiż będzie wynik tego, o ileby rzeczywiście tego rodzaju ustawa przyszła do skutku? Wszak nikt więcej nie odważy się budować! Wiadomo przecież, że ruch budowlany lokalów przemysłowych jest stosunkowo dość silny, ale to tylko dlatego, bo się opłaca, bo właściciel staje się łatwo współwłaścicielem danego przedsiębiorstwa i ma w niem prawo głosu, podczas gdy raz wynająwszy pomieszkanie, straci nad niem wszelką władzę, własność jego staje się fikcyjną i polega raczej na płaceniu podatków, na pośredniczeniu między rządem czy też samorządem, a swoimi lokatorami w wypełnianiu różnych wykazów i t. d. Do czegóż więc tego rodzaju postępowanie w dalszym ciągu doprowadzi? Należałoby: 1) wyjąć z pod ustawy o ochronie lokatorów tych wszystkich, których majątek wynosi ponad 100.000 franków złotych, a właśnie obecnie przy ustalaniu majątków do podatku majątkowego, jest chwila do tego bardzo stosowna; 2) dalej należałoby wyjąć z pod ochrony lokatorów wszystkich, którzy zajmują pomieszkanie ponad pewną ilość pokoi, n. p. 4 lub 5, bo osoby, które sobie na to mogą pozwolić, mogą też płacić porządny czynsz, względnie jeśli tego nie mogą, to niechaj się w dzisiejszych czasach nędzy mieszkaniowej ograniczą i oddadzą pewną ilość pokoi dla innych, którzy tego potrzebują, a gniotą się po kilka lub nawet kilkanaście osób w jednej izbie; tu jednak należałoby zrobić wyjątek dla wolnych zawodów, wziąć pod uwagę, że potrzebują oni

1—2 pokoi do wykonywania swego zawodu. Następnie 3) powinna ustawa zgóry wykluczyć wszelką możliwość podciągania nowo wybudowanych domów pod ustawę o ochronie lokatorów, a jeśliby jeszcze pozatem 4) rząd mógł udzielać do budowy długoterminowych pożyczek, to droga do zmniejszenia, a nawet powolnego, zupełnego usunięcia obecnej nędzy mieszkaniowej stałoby otworem.

* * *

W projekcie ustawy opuszczono ważne postanowienie, że jeśli czynsz w r. 1914 nie odpowiadał ówczesnym przeciętnym cenom, można go podnieść do tej wysokości. Apelujemy do senatu, aby o odnośnej poprawce pamiętał! Jeśli bowiem ktoś przed wojną na skutek stosunku przyjaźni, pokrewieństwa lub z innych przyczyn, mieszkał taniej, czyż z tego przywileju ma dziś korzystać inny lokator?

Uwaga!

„Nowa ustawa o ochronie lokatorów“.

Równocześnie z uchwaleniem nowej ustawy o ochronie lokatorów, ukaże się nakładem „Głosu Miast“ broszura, zawierająca urzędowy tekst ustawy o ochronie lokatorów, wraz z dokładnym, przystępnym komentarzem, oraz praktycznemi pouczeniami. Wszystkich naszych Czytelników oraz Związki właścicieli, które reflektują na powyższą nieodzowną dla wszystkich broszurę, prosimy o niezwłoczne doniesienie nam, jaką ilość tejże zamawiają, abyśmy mogli uregulować wysokość nakładu. Cena broszury będzie przystępna.

b) dla stanu zdrowotnego mieszkań i ludności miejskiej;

c) demoralizacja korzystających z cudzego mienia i zagrażając porządkowi społecznemu i bytowi państwa szerzyć się będzie niepomiernie;

d) dla finansów zarządów miejskich, pozbawionych dochodów z nieruchomości;

e) dla państwa, pozbawionego podatków od nieruchomości, dyskredytowanego na zewnątrz istnieniem ustaw, sprzecznych z konstytucją i prawem własności;

f) najlojalniejsza warstwa obywateli właściciel nieruchomości, zawiedziona w nadziei wprowadzenia w państwie ładu i porządku społecznego, masowo odwróci się od rządu i sejmu —

nadzwyczajne ogólne zagłębiowskie zebranie stowarzyszenia właścicieli nieruchomości, zwołane w dniu 10 lutego 1924 r., jak najenergiczniej i nie tylko w imię krzywd własnych, ale w imię nieuchronnej klęski społecznej i niebezpieczeństwa, grożącego państwu, protestuje przeciwko wprowadzeniu do prawodawstwa praworządnego państwa „Ustawy o ochronie lokatorów“ w brzmieniu, uchwalonem przez sejmową komisję prawniczą i uchwala co następuje:

1) niezbędne jest w interesie państwa i społeczeństwa przystąpienie do stopniowej likwidacji ustawy o ochronie lokatorów, niweczącej podstawy bytu prawnopaństwowego i określenie terminu trwania tej ustawy. Likwidacja nie powinna w każdym razie przekroczyć okresu 2-letniego;

2) nawet w okresie przejściowym nie dopuszczalne są artykuły projektu ustawy, wywłaszczające ze stanu posiadania, jak: artykuły 11 p. 4, 3 p. 1, 11 p. 2 lit. e, 11 p. 2 lit. i, 27, zakończenie art. 11 p. I.;

3) Nadzwyczajne zebranie właścicieli nieruchomości żąda stopniowego w przejściowym okresie trwania ustawy — zwaloryzowania dochodu z nieruchomości.

Nadzwyczajne zebranie poleciło komitetowi organizacyjnemu zakomunikowanie powyższych uchwał sejmowi, senatowi oraz sferom rządowym, co tenże bezzwłocznie uczynił.

Uznając niezwykłą doniosłość podatku majątkowego, który doprowadzić powinien finanse kraju do równowagi, a życie nasze gospodarcze pchnąć na tory zdrowego rozwoju ekonomicznego, właściciele nieruchomości miast zagłębia Dąbrowskiego postanawiają mimo:

1) że przez pozbawienie ich dochodu z nieruchomości przez przeciąg lat 10-ciu, zapłacili temsamem 10-letnią daninę z dochodów swoich domów;

2) że z powodu ustawy o ochronie lokatorów nieruchomości miejskie doprowadzone zostały do stanu katastrofalnego, cena domów spadła do 10% dawnej wartości, a zatem w skutkach właściciele nieruchomości złożyli daninę majątkową z $^9/_{10}$ swojego mienia;

3) że projektowana ustawa o ochronie lokatorów w brzmieniu sejmowej komisji prawniczej, nie przewiduje nadal takiego dopływu z komornego, by w najbliższej przyszłości można było jakikolwiek dochód z nieruchomości osiągnąć;

4) że wskutek ustawy o ochronie lokatorów wszelkie kredyty dla nich są zamknięte,

mimo to właściciele nieruchomości pragną i tę jeszcze ofiarę ponieść.

Z uwagi wszakże na zupełny brak środków, wskutek czego niszczeją i walą się domy nieremontowane, zgromadzeni zwracają się do p. ministra skarbu o odroczenie spłaty podatku majątkowego do czasu, kiedy nieruchomości miejskie zaczną przynosić normalne dochody.

Normy czynszów w Krakowie na marzec.

Ten sam mnożnik 21.000.

Na onegdajszej konferencji asesorów urzędu rozjemczego w Krakowie postanowiono wobec ustalenia się stosunków, zatrzymać dla czynszów na marzec b. r. ten sam mnożnik 21.000 niezmieniony. Wszystkie inne postanowienia, odnośnie do kategoryj lokali i najemców, znane naszym czytelnikom z ostatniego numeru „Głosu Miast“, zachowują swą moc bez zmiany.

Kronika.

Płaćcie składki na Związek stowarzyszeń!

Zarząd Związku stowarzyszeń właścicieli realności w miastach Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie, ul. Zielna 13, postanowił na świeżo odbytem posiedzeniu ustalić opłatę w miastach większych do 10 groszy, czyli do $^1/_{10}$ złotego polskiego, a w miastach mniejszych do 5 groszy, czyli do $^1/_{20}$ złotego od członka wedle ilości członków, jakie stowarzyszenia posiadają.

Dla rozwinięcia szerszej działalności, potrzebuje Związek odpowiednich środków materjalnych.

W tych trudnych warunkach, w jakich własność nieruchoma miejska się znajduje, nie jest łatwo czynić ofiary, a przecież są one konieczne. Musimy zwalczać szkodnictwo narodowe, które na plecach właścicieli domów się odbija, a współcześnie musimy dokonywać czynów pożytecznych, któreby ujawniły nasz patrjotyzm i naszą miłość Ojczyzny, jak to już nieraz zaznaczaliśmy. Ta walka może się jeszcze przeciągać, nie możemy na nią żałować pieniędzy. Niniejszem zwraca się Związek do stowarzyszeń, aby zechciały bez zwłoki pokryć składki zaległe za rok zeszły oraz składkę na pierwsze półrocze roku bieżącego i przysłać należności pod adresem Związku.

Liczymy, że wszystkie stowarzyszenia pospieszą ze swemi składkami i zasilą kasę Związku w ciągu jednego miesiąca.

Niech dobry przykład służy za pobudkę. Oczekujemy.

Prezes: *A. Suligowski.*
Wiceprezes: *J. Woydyga.*

Co interesuje właściciela krakowskiego?

Podatek wodociągowy w roku 1924 będzie pobieranym kwartalnie w wysokości 7.000-krotnej cyfry czynszu z r. 1914 od lokali handlowych i przemysłowych, 3.780-krotnej od lokali mieszkalnych do 2 ubikacyj, 5.040-krotnej zaś od innych lokali, zwaloryzowanych w wysokości 1 fr. zł. = 190.000 mkp. Właścicielowi przyznano 5% prowizji.

Opłaty za nadmiar wody powinny być rozłożone przez właściciela na lokatorów w stosunku do zasadniczego czynszu, przy nierównomiernym poborze w stosunku czynszu i poboru, w wypadku marnowania wody w stosunku odpowiednio wyższym. Od należytości za nadmiar w r. 1923, przewyższającej 10 fr., przysługuje opust 25%, nadto właściciel otrzymuje 5% prowizji. Na skutek starań i odpowiedniego wniosku radcy dra Ludwika Schneidra udało się uzyskać postanowienie, że na skutek zgłoszenia właściciela magistrat w drodze egzekucji administracyjnej wprost od lokatora ściągnie przypadającą na niego część należności.

Podatek od lokali w r. 1924, o którym donieśliśmy w ostatnim numerze, nie został przez ministerstwo zatwierdzonym i wraca pod obrady.

Wywóz 1 skrzynki śmieci kosztuje od dnia 21 lutego b. r. 0·15 zł., wywóz nieczystości kloacznych od 1 m³ w dzień 5 zł., w nocy 7·50 zł. **Kominiarzom** należy się stosunku do rachunku za styczeń 144% dodatku i o ten procent będzie rachunek kominiarski, płatny dnia 1-go marca b. r., wyższy od rachunku, zapłaconego dnia 1 lutego b. r.

Korespondencje.

Walka o prawa właścicieli w zagłębiu Dąbrowskiem.

Dnia 10 z. m. odbyło się w Sosnowcu nadzwyczajne zabranie właścicieli nieruchomości miast zagłębia Dąbrowskiego: Sosnowca, Dąbrowy, Będzina, Zawiercia, Czeladzi, Zagórza i Gzichowa przy udziale 2.500 osób, które, po ożywionych i gruntownych obradach, powzięło następujące uchwały:

Zważywszy 1) że ustawa o ochronie lokatorów w brzmieniu, przyjętem przez sejmową komisję prawniczą, jest pogwałceniem zasadniczych praw konstytucyjnych, a mianowicie art. 99, który uznaje wszelką własność, jako jedną z najważniejszych podstaw ustroju społecznego i porządku prawnego, art. 96 gwarantującego równość obywatelską, art. 126 nakazującego, ażeby przedstawione ciału prawodawczemu projekty prawne były zgodne z zasadami konstytucji;

2) że ustawa o ochronie lokatorów w brzmieniu sejmowej komisji prawniczej jest pod względem prawnym pogłębieniem eksperymentu socjalistycznego, jakim jest dotychczasowa ustawa o ochronie lokatorów;

3) że bezterminowość ustawy o ochronie lokatorów, jako prawa wyjątkowego z punktu widzenia prawnego, jest niedopuszczalna;

4) że skutki tej ustawy zarówno dla państwa, jak i społeczeństwa będą fatalne, a mianowicie:

a) dla ruchu budowlanego i głodu mieszkaniowego;

Ważne czasokresy.

Do dnia 23 kwietnia 1924 r. mają osoby fizyczne złożyć zeznanie do podatku dochodowego na r. 1924.

Następny numer „Głosu Miast“ ukaże się dnia 1 kwietnia

Wydawca: Dr Ludwik Schneider. — Redaktor odpowiedzialny: Henryk Askenase. Drukarnia Literacka pod zarządem L. K. Górskiego.